

规划实施管理部分评析题E2 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_AE_9E_E6_c61_93147.htm 实例八 “帝王花园”系某地一所高级公寓，楼还没有盖好，发展商就在报纸上到处刊登广告，预售楼房。某甲与开发商腾达房地产公司签订了购房合同。双方约定：腾达房地产公司以28万元人民币的价格，将“帝王花园”的一套三室一厅的公寓预售给某甲，面积为118平方米，交房日期定为半年以后。10个月以后，某甲拿到寓所的钥匙，持有关凭证到房地产管理局办理权属登记手续。房地产管理局告诉某甲，经调查，“帝王花园”系某生产大队与腾达房地产公司搞的合作开发项目，到目前为止，尚未办理土地使用权出让手续，土地使用人既没有支付土地出让金，也没有取得土地使用权证。因此，某甲仅凭与腾达房地产开发公司所签的一纸合同，不能办理这套住房的权属登记手续。某甲找到腾达房地产公司要求退房，腾达房地产公司的销售人员说，买房的钱早已用于“帝王花园”的后期建设，如果公司补办土地使用权出让手续，还得交一大笔土地出让金。某甲要退房，房地产公司不予办理；如果办权属登记，那就得自己承担一笔费用。某甲未同意，起诉到人民法院，要求解除合同，赔偿损失。评析：根据我国有关房地产管理法律、法规的规定，只有依法取得的国有土地使用权，才可以作价入股、合资、合作开发经营房地产。而城市规划区内集体所有的土地，只有经依法征用转为国有土地后，该国有土地的使用权方可有偿出让。所以想利用这类土地开发房地产的发展商，只有先依照国家有关规定，把集体土

地转为国有土地，所建造成的房屋才能合法进入商品流通领域。以集体土地使用权投资房地产开发，不按国家规定办理相关手续，说穿了，就是逃避缴纳土地出让金，把本来应由国家得到的收入攫取到了小集体的口袋里。用集体土地开发商品房，这是法律所不允许的。而“腾达公司”却隐瞒这一事实，欺诈顾客，这亦是非法的行为，理应受到处罚。实例九 1999年1月4日，xx市政府领导班子集体研究决定在h村开发建设一个电子工业加工区。1999年2月2日市政府联席会在听取政府负责同志的汇报后，同意与被征地单位签订征地协议，在该市土地利用总体规划确定的农用地区域内征用土地。据此精神，在未按法定程序申请报批的情况下，由电子工业加工区建设办公室主持，于1999年2月11日与h村委会签订了征地协议一份。市政府办公室于1999年4月30日分别以xx府办（函）（1999）1号和2号文件批准h村电子工业加工区办公室征用2754亩耕地，批准的征用土地未按法定程序向省政府申请批准。上述征用的土地，已按协议支付了40%用地补偿费共830万元；截至1999年5月3日，破坏耕地面积达901亩。主持xx市政府全面工作的负责同志对征地的具体情况是清楚的，也听取过有关同志的汇报，但未提出异议，并未及时针对这宗违法用地进行检查纠正。经过多次调查取证，省人民政府土地行政主管部门依据《土地管理法》有关规定，于1999年5月20日做出如下处罚。（1）鉴于上述工业区所毁耕地已难以复耕，同时地方经济发展确实需要，经核准，对已推平的土地按每平方米10元进行罚款，并补办手续；责成xx市人民政府就此事向省人民政府做出深刻检查，并建议按有关规定对有关直接负责人和直接责任人做出行政处分。（2）对xx

市人民政府越权征地的情况和处理结果通报全省。评析：首先，xx市无权批准征用农用地，省级人民政府土地行政主管部门做出的处罚是正确的。市政府领导同志应负有重要的领导责任。其理由如下。（1）xx市所征用的土地是总体规划确定的农用地。（2）《土地管理法》第四十五条明确规定征用下列土地的，由国务院批准：1）基本农田；2）基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；3）其他土地超过七十公顷的。征用前款规定以外的土地，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。4）《土地管理法》第七十八条规定，无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征用土地的，其批准文件无效。对非法批准征用、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准，使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处，非法批准征用、使用土地，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com